

РЕШЕНИЕ

по делу № 02-01-58-16-09

Резолютивная часть решения объявлена 20.10.2009 года
Новосибирск г.

Решение изготовлено в полном объеме 26.10.2009 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Швалов А.Г. – заместитель руководителя управления – начальник отдела
государственного заказа, председатель Комиссии;

Даниленко Г.Н. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных
монополий, член Комиссии;

Кучук Е.П. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и
естественных монополий, член Комиссии,

в присутствии представителей ответчиков:

ООО «НовосибирскСтройМастер» <...> (по доверенности № 19/10-09Д от 19.10.2009
г.);

Мэрии г. Новосибирска: <...> (по доверенности № 01-41-4056 от 20.10.2009 г.), <...>
(по доверенности № 01-41-57 от 20.10.2009 г.),

рассмотрев дело № 02-01-58-16-09 от 30.09.2009 г. по признакам нарушения
ООО «НовосибирскСтройМастер» (ИНН 5407197938, 630049, г. Новосибирск,
ул. Галушцака, 4) и Мэрией г. Новосибирска (630099, г. Новосибирск, ул. Красный
проспект 34/Щетинкина, 41) пункта 4 статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от
26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА

Новосибирским УФАС России в период с 17.08.2009 по 16.09.2009г. проведено
контрольное мероприятие в ООО «Новосибирск СтройМастер» в целях проверки
соблюдения данным Обществом антимонопольного законодательства, по
результатам которого выявлены признаки нарушения пункта 4 статьи 16 ФЗ № 135-
ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», что отражено в акте проверки № 02-09-
10-09 от 16.09.2009 г.

Суть выявленного нарушения состоит в следующем.

Между Мэрией г. Новосибирска и ООО «Новосибирск СтройМастер» заключен Договор о сотрудничестве б/н от 09.01.2007 г. (далее Договор). Предметом указанного договора является сотрудничество в реализации программы по расселению аварийных многоквартирных жилых домов по ул.ул. 2-ая Союза Молодежи, Вавилова, Плановой, Тимирязева г. Новосибирска. В рамках данного договора Мэрия осуществляет расселение жильцов многоквартирных аварийных домов в квартиры, указанные в Приложении 2 Договора (вклад Мэрии в расселение составляет 3384 кв.м. жилой площади). В соответствии с п. 2.4 Договора ООО «НовосибирскСтройМастер» передает жильцам имущественные права на квартиры (либо право собственности на квартиры) по договорам уступки требования (либо купли-продажи), исполняя договоры, указанные в Приложении № 2 Договора, а Мэрия передает ООО «Новосибирск СтройМастер» право собственности на муниципальные квартиры на условиях, указанных в п. 3.4. настоящего Договора. П. 3.4. определено, что в счет оплаты за муниципальные квартиры Мэрия примет зачетом все расходы, понесенные ООО «Новосибирск СтройМастер» при расселении жильцов, в том числе стоимость имущественных прав на квартиры (либо стоимость квартир), передаваемых Обществом в собственность жильцов.

В соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (далее Градостроительный кодекс РФ) в отношении многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, а также в отношении многоквартирных домов, снос и реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, органом местного самоуправления принимается решение о развитии застроенной территории. Развитие застроенной территории, осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса РФ. В соответствии с ч. 8 статьи 46.1 предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством. Договор о развитии застроенной территории заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор (ч. 2 ст.46.2 Градостроительного кодекса РФ). Иного порядка развития территорий, на которых расположены аварийные дома, подлежащие сносу законодательством не предусмотрено.

Таким образом, в нарушение установленного градостроительным законодательством порядка развития застроенных территорий, без проведения открытого аукциона, между Мэрией г. Новосибирска и ООО «Новосибирск СтройМастер» заключен Договор о сотрудничестве б/н от 09.01.2007 г., по которому Мэрия расселяет жильцов аварийных домов в построенные ООО «НовосибирскСтройМастер» (и ООО «Строительный комплекс «СтройМастер», входящий с ним в одну группу лиц) квартиры, а Общество впоследствии получает право собственности на муниципальные квартиры аварийных домов с учетом подключенных нагрузок на отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализацию и электроснабжение (п.2.6. Договора), что ограничивает доступ иных строительных организаций на рынок строительных услуг.

Порядок развития территорий, на которых расположены аварийные дома, установленный статьями 46.1-46.3 Градостроительного кодекса РФ, введен Федеральным законом от 18.12.2006 г. № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу с 1 января 2007 г. Договор о сотрудничестве между Мэрией г. Новосибирска и ООО «Новосибирск СтройМастер» заключен 9 января 2007 г., то есть на момент его заключения уже действовали положения ст. ст. 46.1-46.3 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 16 ФЗ №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если они приводят или могут привести к ограничению доступа на товарный рынок хозяйствующих субъектов.

Вышеуказанные действия Мэрии г. Новосибирска и ООО «Новосибирск СтройМастер» по заключению в нарушение установленного законодательством РФ порядка развития застроенных территорий, Договора о сотрудничестве б/н от 09.01.2007 г., который может привести к ограничению доступа строительных организаций на рынок строительных услуг, имеют признаки нарушения пункта 4 статьи 16 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции».

На основании изложенного, Новосибирское УФАС России, руководствуясь п.1 ч. 3 ст. 44 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», возбудило дело в отношении Мэрии г. Новосибирска и ООО «Новосибирск СтройМастер» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции».

ООО «Новосибирск СтройМастер» по существу дела пояснило следующее.

Вопрос о расселении жителей аварийных домов по ул.ул.2-ая Союза Молодежи, Вавилова, Плановой, Тимирязева, в том числе вопрос заключения Договора о сотрудничестве, рассматривался в Мэрии г. Новосибирска с момента начала работы по этим домам Межведомственной комиссии по признанию жилищного фонда аварийным и подлежащим сносу по декабрь 2006 года.

С письмом исх. № 617р от 28.11.2006 г. ООО «Новосибирск СтройМастер» направило в адрес Комитета по жилищным вопросам Мэрии г. Новосибирска подписанный со стороны ООО «НовосибирскСтройМастер» Договор о сотрудничестве (по реализации программы по расселению жителей аварийных домов по ул.ул. 2-ая Союза Молодежи, Вавилова, Плановой, Тимирязева г. Новосибирска) между Мэрией и ООО «Новосибирск СтройМастер».

По всем условиям Договора о сотрудничестве между сторонами было достигнуто соглашение и Договор был также подписан со стороны Мэрии 20.12.2006 г., о чем свидетельствует дата «20.12.06 г.», проставленная в экземпляре Мэрии под подписью мэра В.Ф. Городецкого.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

ФЗ № 232-ФЗ от 18.12.2006 г. был опубликован в «Российской газете» 23.12.2006 г.,

т.е. на момент направления ООО «НовосибирскСтройМастер» Договора о сотрудничестве в Мэрию и на момент его акцепта Мэрией стороны не знали и не могли знать о содержании указанного Закона и вносимых этим законом изменениях в Градостроительный кодекс.

О подписании договора о сотрудничестве со стороны Мэрии ООО «НовосибирскСтройМастер» было уведомлено письмом председателя Комитета по жилищным вопросам Стыниной С.Б. от 21.12.2006 г. № 25/8-3159, на основании которого ООО «НовосибирскСтройМастер» был издан приказ № 35 от 25.12.2006 г. с поручениями по организации работ по переселению из аварийных и ветхих домов. В связи с тем, что подписанный подлинник Договора о сотрудничестве получался представителем ООО «НовосибирскСтройМастер» в Комитете по жилищным вопросам Мэрии 09.01.2007 г., т.е. в первый рабочий день января 2007 года, на первой странице Договора была проставлена дата – 09.01.2007 г., а не дата его фактического заключения.

Исходя из вышеуказанных обстоятельств, ООО «НовосибирскСтройМастер» считает договор о сотрудничестве заключенным 20.12.2006 г., и в силу этого не нарушенными требования ст.ст. 46.1, 46.2 Градостроительного кодекса РФ, вступившие в силу с 01.01.2007 г. В связи с изложенным, ответчик полагает, что нет оснований считать действия Мэрии и ООО «НовосибирскСтройМастер» по заключению договора о сотрудничестве имеющими признаки нарушения п. 4 ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Договор исполняется сторонами. Несмотря на сильнейший кризис в строительной отрасли, резкое сокращение притока инвестиций в строительство жилья, на настоящее время расселена часть жильцов аварийных домов. Всего с 2007 года расселено 38 квартир (в том числе коммунальных), в результате чего 159 человек существенно улучшили свои жилищные условия, получив жилье в новых домах; тем самым были уменьшены риски для их жизни и здоровья, связанные с проживанием в аварийных домах. На расселении в настоящее время находится 16 квартир, в которых проживает 45 человек.

Мэрия г. Новосибирска в лице Комитета по жилищным вопросам по существу дела представила следующее объяснение.

Проект договора о сотрудничестве в реализации Программы аварийных домов по ул.ул. 2-ая Союза Молодежи, Вавилова, Плановой, Тимирязева был предоставлен ООО «НовосибирскСтройМастер» для рассмотрения председателю Комитета по жилищным вопросам мэрии г. Новосибирска.

20.12.2006 г. председателем Комитета по жилищным вопросам мэрии г. Новосибирска на проекте договора о сотрудничестве была поставлена виза, что подтверждается экземпляром данного договора, находящемся на хранении в Комитете по жилищным вопросам мэрии г. Новосибирска.

Проект договора о сотрудничестве был передан для подписания мэру г. Новосибирска и был подписан 20.12.2006 г.

Гербовая печать на договор о сотрудничестве между мэрией г. Новосибирска и ООО «НовосибирскСтройМастер» была поставлена 20.12.2006 г., что подтверждается письмом Управления муниципальной службы и кадров мэрии г.

Новосибирска исх. № 1.1/2-96-1580 от 12.10.2009 г.

21.12.2006 г. представитель ООО «НовосибирскСтройМастер» был приглашен в Комитет по жилищным вопросам мэрии г. Новосибирска для получения экземпляра, подписанного сторонами договора о сотрудничестве, что подтверждается письмом Комитета по жилищным вопросам мэрии г. Новосибирска исх. 25/8-3159 от 21.12.2006 г.

Представитель ООО «НовосибирскСтройМастер» явился в Комитет по жилищным вопросам мэрии г. Новосибирска для получения экземпляра договора о сотрудничестве 09.01.2007 г. и на титульном листе данного договора ошибочно была проставлена дата его фактической выдачи, т.е. 09.01.2007 г.

Принимая во внимание указанные выше обстоятельства, ответчик считает что рассматриваемый договор о сотрудничестве между мэрией г. Новосибирска и ООО «НовосибирскСтройМастер» заключен в 2006 году (ст. 432,433 ГК РФ). Таким образом, на данные правоотношения не распространяется действие ст.ст. 46.1 - 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с п.2 ч.1 ст. 48 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях (бездействии).

На основании изложенного Комиссия установила, что рассматриваемый договор о сотрудничестве фактически был заключен сторонами (ответчиками) 20.12.2006 г., т.е. до вступления в законную силу поправок в Градостроительный кодекс РФ (ст. 46.1-46.3). В связи с этим, в действиях ответчиков не усматривается нарушение п. 4 ст. 16 ФЗ №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

Прекратить рассмотрение дела № 02-01-58-16-09 от 30.09.09 г. о нарушении ООО «Новосибирск СтройМастер» и Мэрией г. Новосибирска антимонопольного законодательства в связи отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях (бездействии).

Председатель Комиссии

А.Г. Швалов

Члены Комиссии

Г.Н. Даниленко

Е.П. Кучук

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.